

HUBUNGAN REGULASI PENGADAAN PERUMAHAN dengan PERANCANGAN KAWASAN PERMUKIMAN

Wacana ini merupakan hasil diskusi dan tukar pikiran dengan sobat sekaligus guru saya Ir. Edi Indarto, MSi yang akhirnya dituliskan dalam suatu paper.

Sistem perekonomian di Indonesia ini cukup unik, apabila dicermati dari aspek mata pencaharian masyarakat, kita akan melihat kenyataan bahwa pendapatan sebagian besar masyarakat dari kerja sampingan ternyata jauh lebih besar dari pendapatan kerja utamanya,

Kemampuan masyarakat untuk memiliki rumah sendiri (tinggal di kawasan permukiman), hampir sebagaian besar tidak dapat membeli dengan sistim langsung dan yang paling memungkinkan dengan sistem kredit/peminjaman di bank, sementara regulasi yang ada hanya menitik beratkan pada standart gaji resmi kerja utama saja sebagai acuan besarnya pinjaman, sedangkan sebenarnya kemampuan dapat menjangkau standart lebih besar apabila pendapatan kerja sampingan ikut dijadikan acuan. Dengan kondisi itu ternyata kebutuhan akan perumahan hanya dapat menjangkau sekitar 15% dari harga, artinya 85% sisanya biasanya mengandalkan peminjaman ke Bank dengan fasilitas KPR, dsb.. Kenyataan yang terjadi adalah masyarakat mendapatkan besaran hunian/kapling kecil, sedangkan sebenarnya kemampuannya memungkinkan mendapatkan ukuran yang jauh lebih besar. Yang kemudian terjadi adalah pengembangan fisik bangunan permukiman yang tidak terkendali.

dampak yang terjadi adalah penyimpangan terhadap ketentuan koefisien dasar bangunan, yang berkaitan langsung dengan berkurangnya area hijau dan resapan, terhambatnya sirkulasi udara berkurangnya pencahayaan alami, serta kelembaban tinggi akibat berkurangnya evapotranspirasi (aspek fisik.). Hal ini mengakibatkan menurunnya kinerja dari masyarakat penghuni permukiman itu dalam kaitannya dengan pembinaan keluarga sebagai fungsi utama rumah tempat tinggal. Disamping hal tersebut juga akan mengakibatkan degradasi social, yaitu kegiatan-kegiatan yang harusnya dilakukan didalam rumah tinggal sebagai “home-base” sudah tidak “tabu” lagi dan dilakukan di daerah lokalitas maupun daerah pembaharuan. Hal ini menarik untuk dikaji dan diperlukan review tentang regulasi perancangan kawasan permukiman terkait dengan aspek system fisik dan system social budaya tersebut di atas.

Kata kunci :

Kredit Kepemilikan masyarakat terhadap hunian pada kawasan permukiman tidak sesuai dengan kemampuan daya beli yang sesungguhnya, sehingga pada perkembangannya terjadi penyimpangan terhadap koefisien dasar bangunan dan berdampak pada degradasi sosial.

Pendahuluan

Hasil rancangan bangunan arsitektur selalu didasarkan pada aspek fungsional, kontekstual, teknis, kinerja dan estetika, kelima aspek ini berinteraksi, berkorelasi dan berinterdependensi untuk mendapatkan hasil rancangan yang sesuai dengan kaidah-kaidah yang berlaku.

Dalam perencanaan dan perancangan kota juga memperhatikan keterpaduan dari beberapa system secara terpadu, yaitu, system fisik, ekonomi, social budaya dan regulasi. Keempat system inipun saling berinteraksi, berkorelasi dan berinterdependensi dalam mendapatkan produk perencanaan yang matang. Artinya apabila keempat system ini tidak dilibatkan secara terpadu akan mengakibatkan produk rancangan yang kurang matang dan tentunya akan mengakibatkan permasalahan di kemudian hari.

Umumnya kita semua selalu pilih-pilih yang terbaik untuk kehidupan kita dan itulah yang terjadi ketika kita hendak membeli rumah. Sebelum membeli, kita selalu membandingkan semua pilihan yang telah kita cari dan kita temukan. Bila kita menginginkan membeli rumah di perumahan ada faktor-faktor yang sebaiknya diperhatikan. Faktor apa saja yang biasanya menarik bagi kita untuk membeli rumah di perumahan?

harga. Harga sebuah rumah selalu berbanding lurus dengan fasilitas didalam dan diluar rumah yang dikembangkan oleh pengembang. Bila fasilitas-fasilitasnya lengkap, tentu saja harganya lebih mahal. Biasanya, lokasi juga menentukan harga rumah.

Lokasi. Lokasi perumahan juga faktor penting dalam pemilihan rumah yang akan dibeli oleh calon. Lokasi yang lebih prestisius atau strategis menuntut harga yang lebih mahal, namun demikian itu bukanlah masalah bagi sebagian orang, bila mereka memang mempunyai cukup uang. Pertimbangkan lokasi ketika ingin membeli rumah, agar dapat memudahkan pergi ke tempat bekerja, atau berbelanja. Ingatlah, lihat juga bagaimana lingkungan disekitar rumah tinggal, apakah mendukung perkembangan keluarga?

Keindahan desain. Keindahan desain, keunikan desain ... sekarang bayangkan sebuah perumahan dengan hamparan bunga tiap pagi menyambut kita ketika bangun, desain yang indah dan eksotis yang melambungkan angan kita ke tempat tertinggi. Ya, desain adalah salah satu faktor penting dalam pengembangan sebuah perumahan. Pada saat ini banyak sekali perumahan yang dibangun dengan sebuah tema atau beberapa tema sekaligus. Sebut saja tema kampung bali, tema eropa, tema minimalis, tema mediterania, tema tradisional jawa dan sebagainya. Meskipun demikian, keindahan desain bukanlah segalanya dalam membeli rumah. Yang terpenting adalah, rumah dapat memenuhi kebutuhan kita dalam beraktivitas, syukur apabila bisa dikembangkan dikemudian hari.

Fasilitas. Fasilitas apa saja yang ditawarkan oleh perumahan? Fasilitas ini bisa mencakup

- *Berapa lebar jalan.* Lebar jalan dan kondisi jalan didepan rumah merupakan hal yang cukup penting dan diperhatikan oleh calon pembeli. Disini terkandung pengertian bahwa kenyamanan itu penting dan bukan hal yang bisa disepelekan. Lebar jalan bisa dikategorikan sebagai jalan kelas 1 (bila lebarnya tidak kurang dari 50 meter), jalan kelas 2 (bila lebarnya antara 30 – 50 meter), jalan kelas 3

- (bila lebarnya antara 12 – 30 meter), dan jalan kelas empat (bila lebarnya kurang dari 12 meter). Kriteria ini bisa sangat bervariasi tergantung dari tipe perumahan, kota, dan peruntukan golongan ekonomi yang mana sebuah perumahan dibangun. Semakin lebar jalan, maka semakin leluasa dan lega perasaan penghuni.
- *Keamanan.* Keamanan lingkungan semakin diperhatikan sejalan dengan kesuksesan seseorang. Apalagi pada masa sekarang ini, dimana keamanan dikota-kota besar semakin berkurang dan tingkat kejahatan semakin tinggi. Sistem keamanan terpadu dalam sebuah perumahan adalah hal yang sangat penting untuk dikembangkan.
 - *Fasilitas penunjang kenyamanan dan kemudahan* lain seperti pertokoan, pusat kebugaran, arena olahraga, rekreasi dan sebagainya. Semakin tinggi kualitas dan kuantitas fasilitas kenyamanan dan kemudahan ini, semakin tinggi pula nilai jual dan lingkungan sebuah perumahan.
 - *Fasilitas didalam rumah.* Fasilitas dalam rumah seperti berapa jumlah kamar mandi, kamar tidur, serta ruang-ruang dan kelengkapan seperti kolam renang, kolam ikan dan lain-lain patut juga dipertimbangkan dalam desain sebuah rumah untuk meningkatkan kualitasnya.

Bagaimana dengan perencanaan dan perancangan pemukiman di Indonesia yang saat ini berkembang dengan pesat. Fenomena yang muncul, Rumah-rumah Inti yang direncanakan, dirancang dan ditawarkan dengan luasan kapling tertentu oleh para pengembang kawasan permukiman merupakan andalan untuk menarik minat pasar. Dalam kurun waktu yang tidak terlalu lama, rumah-rumah inti tersebut ternyata banyak dikembangkan lagi oleh pemiliknya dan sebagian besar melebihi dari ketentuan koefisien dasar bangunan yang telah direncanakan oleh pihak pengembang ataupun kebijakan kota dimana permukiman tersebut dibangun. Kondisi ini terjadi tidak hanya pada permukiman yang dikelola oleh pemerintah tetapi juga pengembang swasta.

Kondisi di atas menjadi menarik karena menginformasikan pada kita bahwa keberadaan rumah inti yang ditawarkan pengembang sebenarnya belum mencukupi kebutuhan dasar penghuninya. Kemampuan ekonomi penghuni mendorong untuk membangun rumah inti tersebut kearah batas minimal kebutuhannya.

Disisi yang lain, sistim perekonomian di Indonesia ini cukup unik, apabila dicermati dari aspek kondisi mata pencaharian masyarakat, kita akan melihat kenyataan bahwa pendapatan dari kerja sampingan ternyata jauh lebih besar dari pendapatan kerja utamanya. Dalam kaitannya kemampuan untuk memiliki rumah sendiri, sebagian besar tidak dapat membeli dengan sistim langsung dan yang paling memungkinkan dengan sistem kredit/peminjaman di bank.

KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah. Ini adalah fasilitas untuk membeli rumah dengan kredit pada bank. KPR dipandang menguntungkan karena bisa membantu kita memiliki rumah sendiri, walaupun dengan cara mencicil. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk

membayar balik dilakukan dengan cicilan tersebut. Bagaimana cara untuk mendapatkan KPR?

KPR biasanya bisa dimulai setelah tersedia dana sekitar 30-40% dari harga rumah, tergantung dari kebijakan bank.

Sementara regulasi yang ada hanya menitik beratkan pada standart gaji resmi kerja utama saja sebagai acuan besarnya pinjaman, sedangkan sebenarnya kemampuan dapat menjangkau standart lebih besar apabila pendapatan kerja sampingan ikut dijadikan acuan. Dengan kondisi itu ternyata kebutuhan akan perumahan hanya dapat menjangkau sekitar 15% dari harga, artinya 85% sisanya biasanya mengandalkan peminjaman ke Bank dengan fasilitas KPR, dsb..

Karena regulasi perbankan hanya mengakui pendapatan resmi tanpa mempertimbangkan lagi pendapatan sampingan yang umumnya lebih besar, maka kenyataan yang terjadi adalah masyarakat mendapatkan besaran hunian/kapling kecil, sedangkan sebenarnya kemampuannya memungkinkan mendapatkan ukuran yang jauh lebih besar. Yang kemudian terjadi adalah pengembangan fisik bangunan inti yang disesuaikan dengan kebutuhan ruang bagi aktifitas yang sebenarnya dari pemilik bangunan/hunian, sesuai dengan kerjasampingan yang menghasilkan pendapatan cukup besar. Oleh karena itu umum dijumpai pada perumahan-perumahan KPR, terutama type-tipe kecil (type 45 kebawah) selalu terjadi perkembangan (horizontal) maupun pertumbuhan (vertical), tidak lama setelah rumah tersebut dihuni, bahkan tidak jarang bahwa rumah tempat tinggal telah mengalami perkembangan luas maupun pertumbuhan sebelum rumah tersebut dihuni.

Disamping regulasi perbankan tersebut, system social budaya juga dapat mempengaruhi perkembangan dan pertumbuhan rumah tempat tinggal. Struktur social masyarakat di bawah Kelurahan dikenal dengan adanya Rukun Warga (RW), Rukun Tetangga (RT), didalam RT terdapat kegiatan-kegiatan social dalam kelompok yang lebih kecil khususnya untuk ibu-ibu rumah tangga seperti Dasa Wisma (DaWis). Kelompok ini selain bergerak di bidang social kemasyarakatan juga merupakan suatu wadah komunikasi social yang sangat efektif, budaya kita mengajarkan kerukunan dalam masyarakat, hal ini membuat warga akan merasa nyaman tinggal lebih lama (krasan) dan merasa enggan meninggalkan ikatan social tersebut. Disamping itu, setiap keluarga tentunya akan bertambah jumlah anggota keluarganya (family-size) dengan konsekuensi meningkat pula kebutuhan ruang di dalam rumah tempat tinggal tersebut. Karena telah merasa nyaman dan enggan meninggalkan ikatan socialnya, maka yang bersangkutan akan membangun memperluas rumah tempat tinggalnya.

Perkembangan luas rumah tempat tinggal, baik akibat hubungan system regulasi dan system kerja sampingan, maupun akibat hubungan antara system social kemasyarakatan dan pertumbuhan anggota keluarga, sangat disayangkan terjadi pada lahan/kapling yang sangat terbatas sehingga cenderung mengabaikan peraturan yang ada yang seharusnya peraturan tersebut disusun untuk kenyamanan tinggal bagi penghuni permukiman yang bersangkutan.

Kondisi ini akan mengakibatkan terjadinya penyimpangan terhadap ketentuan koefisien dasar bangunan (KDB), garis sempadan bangunan (GSB), bahkan pelanggaran garis sempadan pagar (GSP). Hal ini tentu saja akan memberi dampak yang tidak menguntungkan khususnya bagi kawasan permukiman itu sendiri dan pada umumnya pada wilayah perkotaan di sekitarnya.

Koefisien dasar bangunan (KDB), garis sempadan bangunan (GSB), garis sempadan pagar (GSP), dimaksudkan diantaranya :

- Menjaga terjadinya pergerakan udara dalam rumah tempat tinggal, sehingga mampu memindahkan panas dan kelembaban ke luar bangunan secara konveksi, agar udara dalam rumah tinggal senantiasa relatif sejuk dan nyaman
- Ruang terbuka memberi kesempatan terjadinya evapotranspirasi, untuk menekan kelembaban udara yang terlalu tinggi
- Pada musim hujan, ruang terbuka bermanfaat untuk menjaga siklus hidrologi dengan menekan run-off dan tetap menjaga terjadinya infiltrasi pada lahan hijau. Dalam skala yang luas lahan infiltrasi ini mencegah terjadinya banjir dan menjaga jumlah air tanah (peil muka air tanah). Untuk daerah pantai sangat penting untuk menjaga keseimbangan tekanan air tawar dan air asin sehingga dapat mencegah terjadinya intrusi air laut.

Perkembangan rumah yang terjadi berupa perluasan rumah sampai menghabiskan kapling, yang mengilangkan ruang terbuka sebagai halaman, bahkan beberapa rumah terjadi pertumbuhan secara vertical 2 hingga 3 lantai.

Perkembangan dan pertumbuhan rumah ini akan mengakibatkan beberapa hal sebagai berikut :

- Terhambatnya sirkulasi udara, dan terhambatnya evapotranspirasi, sehingga kelembaban relative di dalam rumah akan meningkat.
- Temperatur udara didalam rumah akan terperangkap, sehingga suhu udara didalam rumahpun ingkat.

Tingginya suhu udara dan kelembaban di dalam rumah ini akan mengakibatkan rasa ketidaknyamanan fisiologis bagi penghuni. Seperti penelitian yang pernah saya lakukan, walaupun aklimatisasi dari adaptasi penghuni mengakibatkan pergeseran nilai ketidaknyamanan fisiologis disbanding ketetapan dari WHO, akan tetapi hasil penelitian terhadap 287 orang responden, menyatakan bahwa :

- 10,6 % menyatakan sangat tidak nyaman
- 75,1 % menyatakan tidak nyaman, dan
- 14,3 % saja yang menyatakan tidak merasa tidak nyaman

Adanya rasa ketidaknyamanan fisiologis di dalam rumah ini, maka pada waktu senggang banyak penghuni menghabiskan waktu diluar rumah, berbincang dengan tetangga dan warga sekitar di jalan depan rumah mereka. Padahal waktu senggang ini seharusnya

dimanfaatkan oleh kepala keluarga untuk membina keluarga. Hal ini mengakibatkan terjadinya pergeseran fungsi utama rumah tempat tinggal. Rumah tinggal seharusnya berfungsi sebagai tempat untuk membina keluarga, menyalurkan hobi, menyelesaikan pekerjaan di rumah, dan sebagai tempat untuk belajar bagi anak-anaknya. Fungsi ini bergeser, kondisi rumah tempat tinggal ini hanya berfungsi sebagai tempat untuk beristirahat/tidur saja, karena secara fisiologis sudah tidak nyaman lagi sebagai tempat pembinaan keluarga. Konsekuensi logis dari kondisi ini adalah terjadinya penurunan kualitas pembinaan keluarga secara umum.

Banyaknya penghuni rumah yang menghabiskan waktu senggang melakukan komunikasi sosial di luar rumah. Kondisi ini berkembang dengan memanfaatkan ruang terbuka yang sangat terbatas untuk komunikasi sosial. Bahkan ruang-ruang terbuka di perumahan banyak didirikan bangunan untuk dijadikan sebagai ruang komunal, hal ini tentunya akan memperkecil proporsi ruang terbuka hijau yang seharusnya ada di lingkungan perumahan tersebut.

Hilangnya runtuang terbuka hijau (halaman) pada kapling perumahan, dan semakin menyempitnya ruang terbuka hijau pada perumahan tersebut, pada musim panas akan meningkatkan terjadinya peningkatan suhu lokal, dan pada musim penghujan akan mengakibatkan dampak hidrologi yang tidak diinginkan. Bertambahnya bangunan dan perkerasan akan meningkatkan run-off, sedangkan menyempitnya lahan terbuka hijau akan memperkecil terjadinya infiltrasi, kondisi ini tentunya akan mengganggu keberlanjutan siklus hidrologi.

Meningkatnya run-off akan mengakibatkan terjadinya genangan di daerah yang lebih rendah bahkan apabila terjadi hujan lebat akan mengakibatkan banjir pada daerah rendah tersebut.

Mengecilnya infiltrasi akan menyusutkan kandungan air tanah yang akan berdampak pada menyusutnya air sumur pada daerah sekitar. Jika hal ini terjadi secara terus-menerus akan mengakibatkan penurunan tekanan air tanah daerah pantai, yang pada akhirnya dapat mengakibatkan terjadinya intrusi air laut dan penurunan permukaan tanah daerah pantai.

Hal tersebut diatas tentunya sangat mengkhawatirkan, karena sampai saat ini belum ada suatu teknologi untuk menyuntik air ke dalam tanah menggantikan infiltrasi yang hilang, guna mengembalikan tekanan air tanah agar mampu mengurangi intrusi air laut.

Berdasarkan fenomena di atas, Bagaimanakah seharusnya Kebijakan Penentuan Koefisien Dasar Bangunan dalam merencanakan kawasan Permukiman itu disusun sehingga dapat diterapkan secara optimal?

Kajian ini diawali dengan mensikapi sistem perekonomian. Pembenahan kondisi diatas yang diusulkan adalah meninjau kembali regulasi/kebijakan standart penentuan koefisien dasar bangunan yang diijinkan pada kawasan permukiman.

